LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Manitoba*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2014

Figure 1

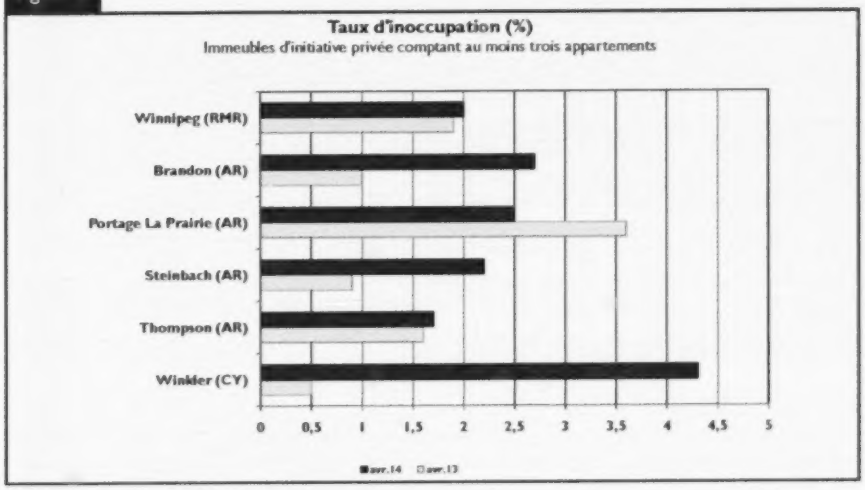
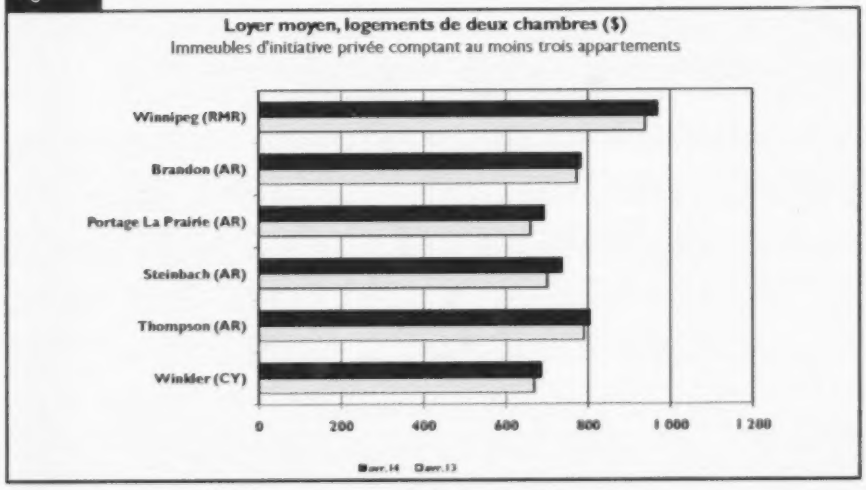


Figure 2



* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus

Le taux d'inoccupation provincial dépasse 2 %

- Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les centres urbains du Manitoba est monté de 1,8 %, en avril 2013, à 2,1 %, en avril 2014.
- En avril 2014, le taux d'inoccupation des appartements variait entre 1,7 % dans l'agglomération de recensement (AR) de Thompson et 4,3 % à Winkler.
- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, la proportion d'appartements vacants en avril s'est fixée à 2 % en 2014, comparativement à 1,9 % l'année précédente.
- Dans les immeubles locatifs communs aux enquêtes d'avril en 2013 et en 2014, le loyer mensuel moyen de la province pour les appartements de deux chambres a augmenté de 3,2 %.

Le taux d'inoccupation des appartements au Manitoba varie

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée au printemps par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)[1], le taux d'inoccupation global des appartements[2] en avril dans les centres urbains[3] du Manitoba a atteint 2,1 % en 2014, un niveau en hausse par rapport à celui de 1,8 % relevé lors de l'enquête du printemps 2013. La proportion d'unités de trois chambres et plus vacantes en avril a diminué, passant de 2,4 % l'an dernier à 1,4 % cette année. À l'inverse, la proportion de vacances parmi les unités d'une chambre au quatrième mois de l'année s'est accrue, montant de 1,4 % en 2013 à 1,9 % en 2014. Les résultats enregistrés lors de l'enquête d'avril 2014 sont demeurés relativement inchangés par rapport à l'année précédente en ce qui concerne le taux d'inoccupation du côté des studios (1,8 %) et des unités de deux chambres (2,3 %).

Bien qu'en repli, la migration nette soutient la demande locative

Le repli de la migration vers le Manitoba a contribué à pousser le taux d'inoccupation au-dessus de 2 %. Le solde migratoire du Manitoba est descendu de 10 278 personnes, en 2012, à 8 576, en 2013. Cette baisse du solde migratoire de la province est attribuable à des pertes accrues au chapitre de la migration nette interprovinciale et au recul du bilan migratoire international.

Ses modestes gains au chapitre de l'emploi ont ôté au Manitoba une part de son attrait aux yeux des migrants. L'emploi n'a augmenté que de 0,6 % à l'échelle de la province en 2013, enregistrant ainsi la troisième année consécutive de progression inférieure à 1 %. Durant les quatre premiers mois de 2014, la croissance de l'emploi a été négative et s'est traduite par la perte de 3 100 postes. La stagnation de l'emploi depuis le début de l'année a eu un effet modérateur sur la migration nette, et donc sur la demande locative.

Les bas taux d'inoccupation et la forte demande locative de ces dernières années ont suscité une reprise de la construction résidentielle au Manitoba. Les achèvements de logements construits expressément pour le marché locatif se sont hissés de 813 unités en 2012 à 1 029 unités en 2013. Les ajouts ayant excédé les pertes dues à des rénovations ou à des conversions en copropriétés, l'univers des appartements locatifs a atteint 59 400 unités en avril 2014, s'enrichissant de 375 unités par rapport à avril 2013. D'autres ajouts au parc locatif devraient suivre, vu que 1 048 appartements locatifs étaient en construction en avril 2014.

Steinbach affiche l'une des plus fortes progressions des loyers des logements de l'échantillon fixe

Dans les centres urbains du Manitoba, le loyer moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes menées aux printemps de 2013 et de 2014[4] s'est accru de 3,2 %. À Winnipeg, les loyers des appartements de deux chambres de l'échantillon fixe ont renchéri de 3,4 % en avril 2014 par comparaison à l'année d'avant. Les loyers de ces unités se sont également accrus dans les autres centres urbains. À Steinbach, les loyers des unités de deux chambres ont progressé de 3,7 % en glissement annuel en avril 2014. Steinbach, où le taux d'inoccupation est passé sous la barre de 1 % l'an dernier, a connu l'une des plus fortes majorations des loyers des logements de l'échantillon fixe au Manitoba. Winkler, où la proportion de logements locatifs vacants a augmenté plus que partout ailleurs dans la province, a enregistré l'un des plus faibles gains d'une année à l'autre au chapitre des loyers des unités de deux chambres comprises dans l'échantillon fixe parmi les centres urbains, soit 0,9 %.

La hausse du prix des loyers de l'échantillon fixe a dans certains cas dépassé le taux maximal fixé à 2 % par la Direction de la location à usage d'habitation au Manitoba[5] pour 2014, car certaines exceptions sont

[1] En raison de variations saisonnières, les résultats de l'Enquête sur le marché locatif menée en avril 2014 ne sont pas directement comparables à ceux de la même enquête menée en octobre 2013.

[2] L'Enquête porte sur les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois appartements locatifs.

[3] On entend par « centres urbains » les centres comptant au moins 10 000 habitants.

[4] Lorsqu'on compare l'évolution des loyers moyens d'année en année, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les unités de construction récente ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'enquête d'avril 2013 et celle d'avril 2014, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par les locataires.

[5] http://www.gov.mb.ca/cca/rtb/rentincreaseguideline/2014rentguideline.fr.html.

prévues à la règle. À titre d'exemple, quantité d'immeubles locatifs plus anciens au Manitoba font face à des coûts croissants pour l'entretien et l'énergie, et pour couvrir ces coûts, leurs propriétaires peuvent demander la permission de hausser les loyers à un niveau supérieur au taux prescrit. D'autres exceptions touchent par exemple les loyers de logements qui se louaient 1 395 $ ou plus par mois au 31 décembre 2013 ou encore ceux de logements situés dans des immeubles construits depuis moins de 20 ans dont les locataires ont emménagé après le 7 mars 2005.

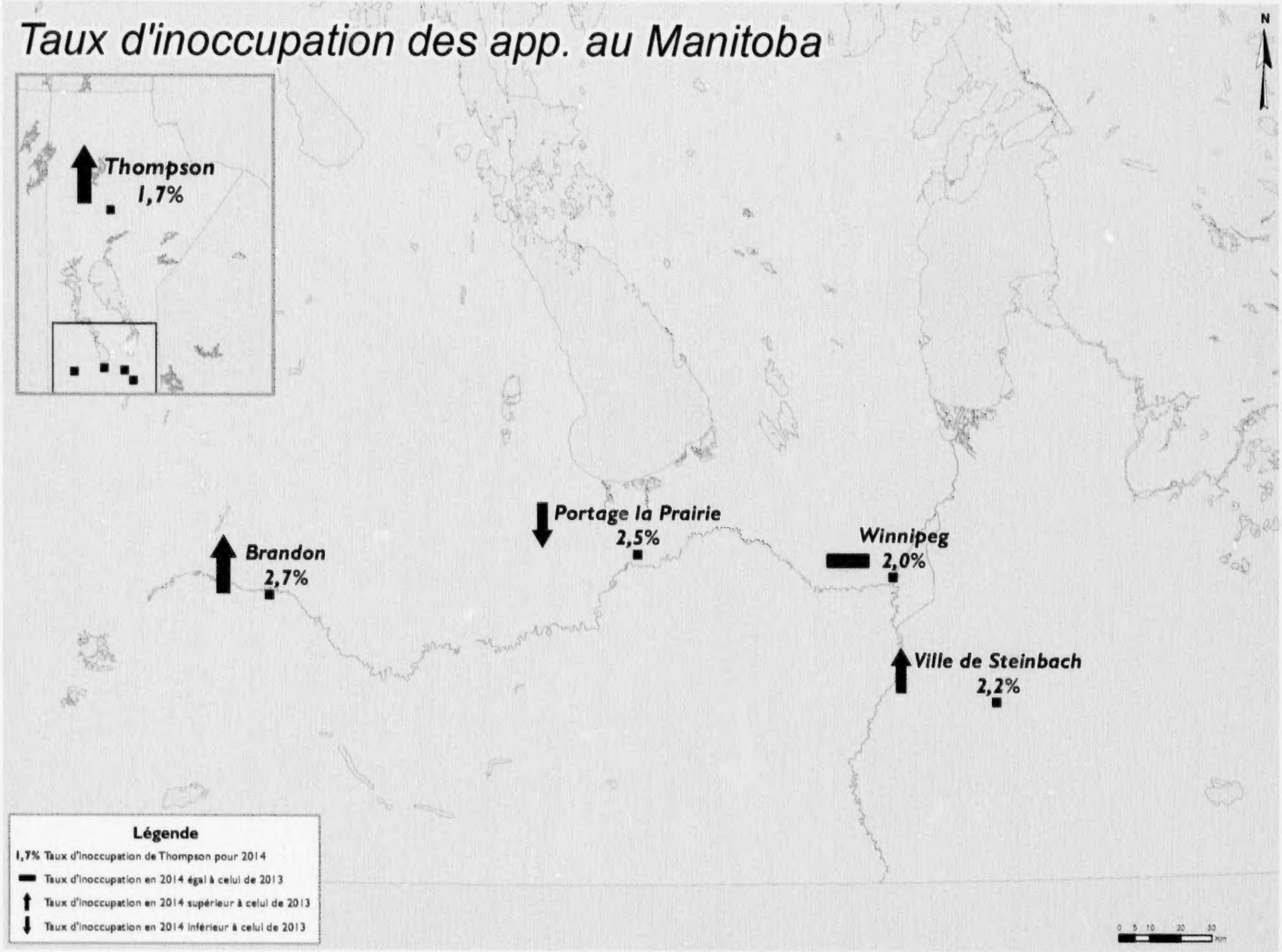
Le taux d'inoccupation monte dans certains centres urbains

Le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Winnipeg s'est établi à 2 % en avril 2014, un résultat très proche des 1,9 % enregistrés en avril 2013. La migration nette, bien que toujours assez importante pour appuyer la demande locative à Winnipeg, a fléchi de 12 % en 2013 et s'est limitée à 9 572 personnes. L'offre a aussi influé sur le taux d'inoccupation global. Entre les deux enquêtes d'avril, l'univers des appartements locatifs de Winnipeg s'est accru de 356 unités. Cet accroissement a touché toutes les catégories de logements, à l'exception des studios. La majorité des ajouts à l'univers locatif ont eu lieu dans la catégorie des unités de deux chambres, dans laquelle le taux d'inoccupation en avril 2014 a été de 2,2 %, comparativement à 2,4 % en avril 2013.

Parmi les centres urbains du Manitoba, le plus fort taux d'inoccupation en avril 2014, soit 4,3 %, en hausse de 0,5 % en glissement annuel, a été observé à Winkler. Il faut toutefois préciser que l'univers locatif de Winkler se limite à 394 appartements, ce qui signifie que les variations observées dans seulement quelques unités peuvent avoir une grande incidence sur le taux d'inoccupation. À Thompson, la proportion de logements locatifs vacants a atteint 1,7 % en avril 2014 : elle était légèrement supérieure à celle de 1,6 % relevée en avril 2013, mais demeurait la plus faible parmi tous les centres urbains de la province. Le niveau relativement bas du taux d'inoccupation à Thomson s'explique par le fait que la conjoncture incertaine du secteur minier a incité un plus grand nombre de locataires à continuer de louer leur logement.

Winnipeg affiche les loyers moyens les plus élevés

Dans les immeubles neufs et les immeubles existants, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres en avril 2014 s'établissait à 940 $ au Manitoba. À Winnipeg, le loyer moyen de ce type d'unités a atteint 969 $ par mois en avril 2014, ce qui classe la capitale en tête des centres urbains de la province à cet égard. Le plus bas loyer mensuel moyen des unités de deux chambres, soit 686 $, a été relevé à Winkler.


Taux d'inoccupation des app. au Manitoba
N
Thompson
1,7%
Brandon
2,7%
Portage la Prairie
2,5%
Winnipeg
2,0%
Ville de Steinbach
2,2%
Légende
1,7% Taux d'inoccupation de Thompson pour 2014
Taux d'inoccupation en 2014 égal à celui de 2013
Taux d'inoccupation en 2014 supérieur à celui de 2013
Taux d'inoccupation en 2014 inférieur à celui de 2013
0 5 10 20 30
Km

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14
Winnipeg (RMR)	1,7 c	1,7 c –	1,4 a	1,9 a ↑	2,4 a	2,2 a	2,5 b	0,9 a ↓	1,9 a	2,0 a
Brandon (AR)	0,0 b	0,0 d	1,5 a	1,9 c –	0,8 a	3,1 d ↑	1,1 d	**	1,0 a	2,7 c ↑
Hanover (RM)	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Portage La Prairie (AR)	3,7 a	0,0 a ↓	2,8 a	2,4 a –	4,5 c	2,3 a ↓	0,0 a	9,5 a ↑	3,6 b	2,5 a ↓
Steinbach (AR)	0,0 a	0,0 a	0,7 a	1,3 a ↑	1,0 a	2,9 a ↑	**	0,0 a	0,9 a	2,2 a ↑
Thompson (AR)	3,1 a	15,6 a ↑	1,9 a	1,7 a ↓	1,3 a	1,1 a ↓	5,3 a	0,0 a ↓	1,6 a	1,7 a ↑
Winkler (CY)	**	**	0,4 a	4,4 a ↑	0,7 a	4,5 a ↑	**	**	0,5 a	4,3 a ↑
Manitoba, centres de 10 000+	**1,6 c**	**1,8 c**	**1,4 a**	**1,9 a ↑**	**2,2 a**	**2,3 a**	**2,4 b**	**1,4 a ↓**	**1,8 a**	**2,1 a –**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓: correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
– : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14
Winnipeg (RMR)	554 a	559 a	727 a	751 a	939 a	969 a	1 162 a	1 135 b	812 a	835 a
Brandon (AR)	468 a	449 b	589 a	585 a	773 a	782 a	992 b	970 b	720 a	729 a
Hanover (RM)	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Portage La Prairie (AR)	368 a	361 b	527 a	554 a	661 a	693 a	654 a	676 a	590 a	619 a
Steinbach (AR)	510 a	510 a	590 a	623 a	701 a	736 a	**	946 a	654 a	699 a
Thompson (AR)	630 a	629 a	717 a	723 a	790 a	803 a	763 a	736 a	759 a	769 a
Winkler (CY)	**	**	510 a	523 a	669 a	686 a	**	**	569 a	584 a
Manitoba, centres de 10 000+	**550 a**	**556 a**	**718 a**	**741 a**	**912 a**	**940 a**	**1 131 a**	**1 100 a**	**800 a**	**822 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14
Winnipeg (RMR)	3 626	3 576	26 292	26 342	21 674	22 001	1 160	1 189	52 752	53 108
Brandon (AR)	87	93	983	983	2 064	2 064	109	130	3 243	3 270
Hanover (RM)	0	0	0	0	23	23	6	6	29	29
Portage La Prairie (AR)	27	29	265	263	308	308	21	21	621	621
Steinbach (AR)	14	14	237	240	439	455	13	12	703	721
Thompson (AR)	32	32	467	458	762	750	19	17	1 280	1 257
Winkler (CY)	7	7	228	228	156	154	6	5	397	394
Manitoba, centres de 10 000+	**3 793**	**3 751**	**28 472**	**28 514**	**25 426**	**25 755**	**1 334**	**1 380**	**59 025**	**59 400**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14
Winnipeg (RMR)	2,3 c	3,0 d -	2,2 a	3,3 b ↑	3,4 b	3,6 c -	3,2 c	2,1 c -	2,7 a	3,4 a ↑
Brandon (AR)	0,0 b	0,0 d -	1,6 a	2,0 c -	0,8 a	3,2 d ↑	1,1 d	**	1,0 a	2,8 c ↑
Hanover (RM)	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Portage La Prairie (AR)	3,7 a	0,0 a ↓	3,2 b	2,8 a -	4,5 c	2,3 a ↓	0,0 a	14,3 a ↑	3,7 b	2,8 a ↓
Steinbach (AR)	0,0 a	0,0 a -	0,7 a	1,7 a ↑	1,0 a	3,5 a ↑	**	0,0 a	0,9 a	2,8 a ↑
Thompson (AR)	3,1 a	15,6 a ↑	1,9 a	1,7 a ↓	1,4 a	1,1 a ↓	5,3 a	0,0 b ↓	1,7 a	1,7 a ↓
Winkler (CY)	**	**	0,4 a	5,7 a ↑	0,7 a	5,8 a ↑	**	**	0,5 a	5,6 a ↑
Manitoba, centres de 10 000+	**2,3 b**	**3,0 d -**	**2,2 a**	**3,2 b ↑**	**3,1 b**	**3,5 a -**	**3,0 b**	**2,5 b -**	**2,6 a**	**3,3 a ↑**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
– : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Manitoba

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14
Winnipeg (RMR)	**	3,1 d	2,7 b	3,5 b	3,6 b	3,4 c	3,3 d	3,4 d	2,8 b	3,7 c
Brandon (AR)	6,2 c	3,1 d	3,4 c	2,3 c	2,9 b	1,7 c	++	1,4 c	3,1 c	1,8 c
Hanover (RM)	-	-	-	-	**	**	**	**	**	**
Portage La Prairie (AR)	**	1,1 a	1,7 c	4,6 c	1,4 a	2,8 a	++	++	1,7 c	3,3 b
Steinbach (AR)	**	0,7 a	3,9 a	4,5 a	2,4 b	3,7 b	**	**	2,9 a	3,8 a
Thompson (AR)	2,6 b	1,5 b	3,1 b	0,8 a	3,4 b	1,3 a	2,9 a	-4,3 a	3,1 b	1,1 a
Winkler (CY)	-	**	-	2,3 a	-	0,9 a	-	**	-	1,9 a
Manitoba, centres de 10 000+	**	**3,0 d**	**2,7 b**	**3,4 b**	**3,5 b**	**3,2 c**	**3,3 d**	**3,3 d**	**2,8 a**	**3,5 c**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

DÉFINITIONS

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires sont exclues du total des logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires sont exclues du total des logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs ne pourrait pas être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie leur travail assidu et l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL

64493_2014_B01